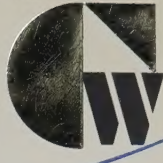


AR33

Sy
great west international
equities Ltd.



Annual Report 1970
Rapport Annuel

ACQUIRED,
1971, BY
TRIZEC
CORP. LTD





Contents

Table des Matières

FINANCIAL HIGHLIGHTS DONNEES FINANCIERES	1
PRESIDENT'S REPORT TO SHAREHOLDERS RAPPORT DU PRESIDENT AUX ACTIONNAIRES	2
DIRECTORS AND OFFICERS ADMINISTRATEURS ET DIRECTEURS	4
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	5-11
URBAN DEVELOPMENT DIVISION DIVISION DE DEVELOPPEMENT URBAIN	12
REAL ESTATE DEVELOPMENT DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	12
PROPERTY MANAGEMENT ADMINISTRATION DES PROPRIETES	12
CONSTRUCTION CONSTRUCTION	12
HOTEL DEVELOPMENT & OPERATIONS DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS HOTELIERS	13
SPACE RESEARCH CORPORATION SPACE RESEARCH CORPORATION	14
COMPUTER INVESTMENTS INVESTISSEMENTS EN ORDINATEURS	15
CHART OF MAJOR PROPERTIES LISTE DES PRINCIPALES PROPRIETES	16

Registrar: Canada Permanent Trust Company, Calgary
Transfer Agent: Canada Permanent Trust Company
Vancouver, Calgary, Toronto, Montreal
Auditors: Touche Ross & Co.
Listings: Toronto Stock Exchange
Montreal Stock Exchange
Vancouver Stock Exchange
1971 Annual Meeting
The Annual General Meeting of the shareholders will
take place at 10:00 A.M., Friday, March 19, 1971 in
the Waterton Suite, Calgary Inn, Calgary, Alberta.
Registraire: Canada Permanent Trust Company, Calgary
Agent de Transfert: Canada Permanent Trust Company
Vancouver, Calgary, Toronto, Montréal
Vérificateurs: Touche Ross & Cie.
Bourses de cotation: Bourse de Toronto
Bourse de Montréal
Bourse de Vancouver
Assemblée annuelle des actionnaires pour 1971:
L'Assemblée générale annuelle des actionnaires aura
lieu le vendredi 19 mars 1971 à 10 heures dans la
Waterton Suite, au Calgary Inn, Calgary, Alberta.

Financial Highlights

for the year ended October 31, 1970

DONNEES FINANCIERES pour l'exercice terminé le 31 octobre 1970

	1970	1969
Revenue Revenus	\$26,945,705	\$29,442,778
Net income before income taxes Bénéfice avant impôts sur le revenu	3,140,165	2,347,691
Net income before extraordinary item Bénéfice avant poste extraordinaire	1,779,946	1,276,346
Net income (loss) Bénéfice net (perte)	(659,437)	1,276,346
Earnings per share Bénéfice par action		
before income taxes avant impôts sur le revenu	48.9¢	36.5¢
before extraordinary items avant poste extraordinaire	27.7¢	20.0¢
net income (loss) bénéfice net (perte)	(10.3)¢	20.0¢
Cash flow from operations Cash flow d'exploitation	\$ 3,616,504	\$2,614,486
Cash flow per share Cash flow par action	56.3¢	40.7¢



President's Report To Shareholders

On behalf of the Board of Directors, I am pleased to submit our Annual Report for the year ended October 31, 1970. While it has been generally regarded as a year of recession in the Canadian economy, it has been a period in which your company has performed in a most satisfactory manner.

In comparing results of the preceding fiscal year, we wish to report an increase in net income before an extraordinary item, to \$1,779,946 or 27.7¢ per share, from \$1,276,346 or 20.0¢ per share in 1969. Cash flow for 1970 has increased to \$3,616,504, or 56.3¢ per share, compared to \$2,614,486 or 40.7¢ per share in 1969, an increase of 38.3%. We have completed a difficult year in sound financial condition.

The urban development division showed continued growth during the year. Entering 1971, we have development projects underway, totalling 82 million dollars, and a backlog of construction work amounting to 60 million dollars.

As a fully integrated real estate company, we own and participate in the development of commercial real estate projects. Operations cover the broad spectrum from land acquisition, to participation in the design and engineering functions, to construction and to management of completed facilities. This ensures an

RAPPORT DU PRESIDENT AUX ACTIONNAIRES

Au nom du Conseil d'Administration, j'ai le plaisir de vous soumettre notre Rapport Annuel pour l'exercice terminé le 31 Octobre 1970. Bien que cette année ait été généralement considérée comme période de récession pour l'économie canadienne, votre compagnie a exercé ses activités de la manière la plus satisfaisante.

En comparant les résultats de cet exercice avec ceux de l'exercice précédent, nous avons le plaisir d'annoncer que le bénéfice net avant poste extraordinaire a atteint \$1,779,946 soit 27.7 cents par action, par rapport à \$1,276,346 soit 20.0 cents par action en 1969. Le cash flow d'exploitation pour 1970 était de \$3,616,504 ou 56.3 cents par action comparativement à \$2,614,486 ou 40.7 cents par action en 1969, soit un accroissement de 38.3%. Nous avons terminé une année difficile dans une situation financière solide.

La Division de Développement Urbain a continué à progresser régulièrement pendant l'année. En ce début de 1971, nous avons des projets de développement en cours d'une valeur totale de \$82,000,000 et des contrats de construction au dossier s'élevant à \$60,000,000.

En qualité de société immobilière totalement intégrée, nous possédons et participons au développement de projets immobiliers commerciaux. Ces opérations couvrent un vaste domaine comprenant les acquisitions de terrains, la participation au dessin architectural et au génie, la construction et enfin l'administration des propriétés terminées.

effective control over construction and development costs and affords your company a distinct competitive advantage.

Our hotel development plans have been strengthened by the association with the Hyatt Corporation with whom we are jointly developing a chain of first class hotels in Canada. The hotel business is one of the foremost growth industries on the continent because of the increasing amounts of leisure time and increased business travel.

Space Research Corporation, (SRC), is engaged in advanced weapon technology, automated systems and studies in gun launched missiles. An air traffic training control simulator designed by SRC is now in service for the Seawell International Airport, Barbados. In August, SRC entered into a license agreement on a royalty basis with a Belgian corporation which will manufacture and distribute 155mm. projectiles to selected markets abroad.

Following an appraisal of our computer holdings, a number of changes were made in these investments during the year. Aquila Computer Services Limited and Berthiaume, St. Pierre, Thériault et Associés, Inc. (Aquila / BST) were sold to Computing & Software, Inc. of Los Angeles, a commercial computer organization listed on the American Stock Exchange. Under the Sale Agreement, marketable securities valued in excess of three million dollars were received on closing. The agreement also provided for additional shares to be earned based on the results of future operations of Aquila/BST. The financial results of Aquila/BST for the first period of determination are such that we have earned the maximum number of shares available to be earned for such period.

Our interest in Programming Sciences International was sold to our former partner, Programming Sciences Corporation (P.S.C.) of New York for a number of shares in P.S.C. sufficient to ensure as a minimum the recovery of our original investment. In mid May we withdrew our support and terminated our investment interest in InterAccess Corporation of Palo Alto, Calif. As reported to shareholders previously, we wrote off the cost of the investment as an extraordinary item in the amount of \$2,497,689.

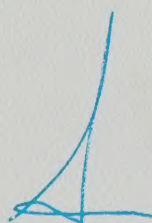
During the year, we welcomed to the Board of Directors, Jack Cockwell and Ronald W. Rankin of Montreal and Edmund Sardachuk of Calgary, Vice President — Construction. E. Jacques Courtois was appointed Chairman of the Executive Committee.

Your company has joined and taken an active part in the Canadian Institute of Public Real Estate Companies. One of this organizations early responsibilities entailed a presentation to the Canadian government on the adverse effect to the economy which could be caused by several proposals included in the "White Paper on Proposed Tax Reform." A comprehensive submission was made by the Institute on May 15, 1970 to the Standing Committee of the House of Commons on Finance, Trade & Economic Affairs

We are optimistic that the Canadian economy will show a recovery in 1971, although this may not be evident until the second half of the year.

We thank our employees for their cooperation and loyalty and our shareholders for their continued faith and support.

On behalf of the Board of Directors,
Sam Hashman President
February 1, 1971



Ceci assure un contrôle effectif sur les coûts de construction et de développement et permet ainsi à votre compagnie d'avoir une position compétitive appréciable.

Nos projets de développement hôtelier se sont concrétisés par l'accord conclu avec Hyatt Corporation, avec laquelle nous développons conjointement une chaîne d'hôtels de première classe au Canada. L'industrie hôtelière est une des principales industries d'avenir sur ce continent en raison de l'augmentation des temps de loisirs et des voyages d'affaires.

Space Research Corporation (SRC) est engagée dans la technique d'armements nouveaux, de systèmes automatisés et d'études de lancement catapulté de missiles. Un simulateur d'entraînement de contrôle de trafic aérien, conçu par SRC, est actuellement en service pour l'Aéroport International de Barbados. Au mois d'août dernier, SRC a conclu une cession de brevet sur la base de royalties avec une société belge qui fabriquera et distribuera des projectiles 155mm sur des marchés étrangers sélectionnés.

A la suite d'une évaluation de nos participations dans les sociétés d'ordinateurs, certaines modifications ont été effectuées cette année. Aquila Computer Services Limited et Berthiaume, St.-Pierre, Thériault et Associés, Inc. (Aquila/BST) ont été vendus à Computing & Software, Inc. de Los Angeles, qui est une organisation commerciale d'ordinateurs cotée sur l'American Stock Exchange. A la conclusion de cet accord de vente, des valeurs négociables d'un montant dépassant trois millions de dollars nous ont été remises. L'accord prévoit également l'octroi de nouvelles actions qui pourront être obtenues en fonction des résultats des futures opérations d'Aquila/BST. Les résultats financiers d'Aquila/BST pour la première période déterminée sont tels que nous disposons du nombre maximum d'actions qu'il était possible d'obtenir pour cette période.

Notre participation dans Programming Sciences International a été vendue à notre ancien associé, Programming Sciences Corporation (P.S.C.) de New York en échange d'un nombre d'actions de P.S.C. suffisant pour nous assurer au minimum la récupération de notre investissement d'origine. A la mi-Mai, nous avons supprimé notre assistance et arrêté notre participation dans InterAccess Corporation de Palo Alto, Californie. Comme nous l'avons rapporté précédemment à nos actionnaires, nous avons radié le coût de cet investissement et l'avons comptabilisé en poste extraordinaire pour un montant de \$2,497,689.

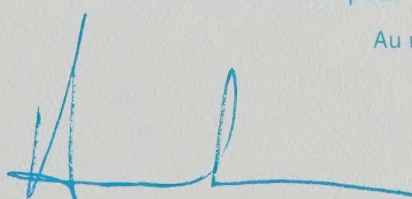
Cette année, nous avons accueilli au Conseil d'Administration Jack Cockwell et Ronald W. Rankin de Montréal et Edmund Sardachuk de Calgary. Vice-Président—Construction. E. Jacques Courtois a été nommé Président du Comité de Direction.

Votre compagnie est devenue membre et a pris une part active à l'Institut Canadien des Compagnies Publiques Immobilières. Une des premières responsabilités de cette organisme comprenait une présentation au Gouvernement Canadien concernant les conséquences défavorables sur l'économie que pourraient avoir plusieurs propositions comprises dans le "Livre Blanc sur les Réformes Fiscales." Une soumission détaillée a été présentée par l'Institut le 15 mai 1970 au Comité Permanent de la Chambre des Communes sur les Affaires Financières, Commerciales et Economiques.

Nous sommes convaincus que l'économie du Canada reprendra un certain élan en 1971, mais il faudra peut-être attendre le deuxième semestre pour que cette amélioration soit évidente.

Nous remercions nos employés pour leur coopération et loyauté, et nos actionnaires pour leur appui et leur confiance.

Au nom du Conseil d'Administration,
Sam Hashman, Président
le 1^{er} février 1971



Directors & Officers

ADMINISTRATEURS ET DIRECTEURS

Peter F. Bronfman	Director & Chairman of the Board	President, Edper Investments Ltd. Montreal, P.Q.
	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	Président, Edper Investments Ltd.
Sam Hashman	Director & President Member of Executive Committee	President, Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Administrateur et Président Membre du Comité de Direction	Président, Great West International Equities Ltd.
E. Jacques Courtois, Q.C.	Director & Chairman of Executive Committee	Partner, law firm of Laing, Weldon, Courtois, Clarkson, Parsons, Gonthier & Tetrault, Montreal, P.Q.
	Administrateur et Président du Comité de Direction	Associé, sté.d'avocats Laing, Weldon, Courtois, Clarkson Parsons, Gonthier & Tetrault,
Edward M. Bronfman	Director	Chairman of the Board, Edper Investments Ltd., Montreal, P.Q.
	Administrateur	Président du Conseil d'Administration Edper Investments Ltd.
Jack Cockwell	Director Member of Executive Committee	Vice-President & Treasurer, Edper Investments Ltd. Montreal, P.Q.
	Administrateur Membre du Comité de Direction	Vice-Président et Trésorier, Edper Investments Ltd.
J. Trevor Eyton	Director & Secretary	Partner, law firm of Tory, Tory, DesLauriers & Binnington Toronto, Ontario
	Administrateur et Secrétaire	Associé, sté.d'avocats Tory, Tory, DesLauriers & Binnington
Bertram M. Hoffmeister	Director	Partner, Diamond S. Ranch Ltd. North Vancouver, B.C.
	Administrateur	Associé, Diamond S. Ranch Ltd.
Harold P. Milavsky	Director & Vice-President Member of Executive Committee	Vice-President—Finance Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Administrateur et Vice-Président, Membre du Comité de Direction	Vice-Président—Finances Great West International Equities Ltd.
John B. O'Connor, Q.C.	Director	Partner, law firm of O'Connor, O'Connor & Murphy Calgary, Alberta
	Administrateur	Associé, sté. d'avocats de O'Connor, O'Connor et Murphy
Ronald W. Rankin	Director	President, Upper Lands Ltd. Montreal, P.Q.
	Administrateur	Président, Upper Lands Ltd.
Edmund Sardachuk	Director & Vice-President	Vice-President—Construction Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Administrateur et Vice-Président	Vice-Président Construction Great West International Equities Ltd.
Edward C. Elford	Treasurer & Assistant Secretary	Treasurer & Assistant Secretary Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Trésorier et Secrétaire Adjoint	Trésorier et Secrétaire Adjoint Great West International Equities Ltd.
Stephen Sherlock	Property Administrator	Property Administrator Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Directeur Foncier	Directeur Foncier Great West International Equities Ltd.
John J. Berrington	Comptroller—Corporate	Comptroller—Corporate Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Contrôleur	Contrôleur Great West International Equities Ltd.
Walter Wilhelm	Comptroller—Construction	Comptroller—Construction Great West International Equities Ltd. Calgary, Alberta
	Contrôleur—Construction	Contrôleur—Construction Great West International Equities Ltd.

Executive Offices:

Siège Social

2900, Number One Calgary Place,
330—5th Ave. S.W.
Calgary 1, Alberta

Property Development Offices:

Bureaux de développement des propriétés

1055 Bentall Tower Two,
555 Burrard Street
Vancouver 1, B.C.

1808, 666 Sherbrooke Street West
Montreal 111, Quebec

Property Management Offices:

Bureaux d'administration des propriétés

475 Peel Centre Building,
2055 Peel Street
Montreal 110, Quebec
10015—103A Avenue
Edmonton 15, Alberta

Construction Offices:

Bureaux de construction

708 — 1075 Melville Street,
Vancouver 5, B.C.

10015 — 103A Avenue,
Edmonton 15, Alberta

1145 — 17th Avenue S.W.,
Calgary 3, Alberta

23C — 20 Prince Arthur Ave.,
Toronto 180, Ontario

Etats Financiers Consolidés

Etats Financiers Consolidés



great west international equities ltd.

Consolidated Balance Sheet

AT OCTOBER 31, 1970

ASSETS

Actif

	1970	1969
Cash	\$ 1,283,571	\$ 453,662
Encaisse		
Accounts and notes receivable (Note 4)	4,745,171	8,311,063
Comptes et billets à recevoir (note 4)		
Prepaid expenses and deferred charges	777,605	523,608
Frais payés d'avance et frais différés		
Investments, at cost (Note 5)	4,577,698	8,210,093
Placements, au coût (note 5)		
Revenue producing properties, completed and under development, at cost less accumulated depreciation (Note 6)	62,265,456	56,208,777
Propriétés en exploitation complétées et en cours, au coût moins amortissement accumulé (note 6)		
Land held for future development, at cost	3,029,443	1,893,500
Terrains pour développement futur, au coût		
Construction and other equipment, at cost less accumulated depreciation (Note 6)	893,653	520,500
Equipement de construction et divers, au coût moins amortissement accumulé (note 6)		

Signed on behalf of the Board

Signé au nom du Conseil

Sam Hashman

Director

Administrateur

J. B. O'Connor

Director

Administrateur

\$77,572,597

\$76,121,203

Bilan Consolidé AU 31 OCTOBRE 1970

LIABILITIES

Passif

	1970	1969
Bank indebtedness, secured	\$ 4,756,625	\$ 1,815,300
Emprunts de banque garantis		
Accounts payable and accrued liabilities	3,963,728	6,802,384
Comptes à payer et frais courus		
Income taxes (Note 7)	57,903	108,451
Impôts sur le revenu (note 7)		
Notes payable (Note 8)	350,000	2,206,054
Billets à payer (note 8)		
Mortgages and agreements payable (Note 9)	36,075,927	32,958,919
Hypothèques et engagements (note 9)		
Advance billings	169,360	690,483
Montants perçus d'avance		
Deferred income taxes	2,827,733	1,508,854
Impôts sur le revenu différés		
Total liabilities—Total du passif	48,201,276	46,090,445

SHAREHOLDERS' EQUITY

Avoir Des Actionnaires

Capital stock (Note 10)		
Authorized — 20,000,000 common shares without par value		
Issued — 6,426,076 shares	28,754,412	28,754,412
Capital-actions (note 10)		
Autorisé — 20,000,000 d'actions ordinaires sans valeur au pair		
Emis — 6,426,076 actions		
Retained earnings	616,909	1,276,346
Bénéfices non répartis		
	29,371,321	30,030,758
	<u>\$77,572,597</u>	<u>\$76,121,203</u>

great west international equities ltd.

Consolidated Statement of Income and Retained Earnings

For the year ended October 31, 1970

Etat Consolidé des Revenus et Dépenses et des Bénéfices non Répartis

Pour l'exercice terminé le 31 octobre 1970

	1970	1969
REVENUE REVENUS		
Real estate and construction	\$26,549,480	\$29,109,393
Revenus des biens-fonds et de construction		
Interest	173,253	149,550
Intérêts		
Net gain on sale of revenue producing properties	110,347	—
Profit net sur vente de propriétés en exploitation		
Other	112,625	183,835
Autres		
	<u>26,945,705</u>	<u>29,442,778</u>
EXPENSES DEPENSES		
Real estate and construction	19,554,110	24,750,463
Dépenses des biens-fonds et frais de construction		
Interest on long-term debt	2,451,567	1,113,093
Intérêt sur la dette à long terme		
Interest on other debt	211,035	87,856
Intérêt sur les autres dettes		
General and administrative	960,803	787,951
Frais généraux et d'administration		
Depreciation and amortization	628,025	355,724
Amortissements		
	<u>23,805,540</u>	<u>27,095,087</u>
Income before income taxes	3,140,165	2,347,691
Bénéfice avant impôts sur le revenu		
Income taxes — current	41,339	88,929
Impôts sur le revenu — exigibles		
— deferred	1,318,880	982,416
— différés		
	<u>1,360,219</u>	<u>1,071,345</u>
Income before extraordinary item	1,779,946	1,276,346
Bénéfice avant poste extraordinaire		
Extraordinary item (Note 5(e))	(2,439,383)	—
Poste extraordinaire (note 5(e))		
NET INCOME (LOSS) FOR THE YEAR	(659,437)	1,276,346
BENEFICE NET (PERTE) DE L'EXERCICE		
Retained earnings at beginning of year	1,276,346	—
Bénéfices non répartis au début de l'exercice		
Retained earnings at end of year	<u>\$ 616,909</u>	<u>\$ 1,276,346</u>
Bénéfices non répartis à la fin de l'exercice		
Earnings per share Bénéfice par action		
Income before extraordinary item	27.7¢	20.0¢
Bénéfice avant poste extraordinaire		
Extraordinary item	(38.0)¢	—
Poste extraordinaire		
Net income (loss)	<u>(10.3)¢</u>	<u>20.0¢</u>
Bénéfice net (perte)		
Cash flow from operations, per share	<u>56.3¢</u>	<u>40.7¢</u>
Cash flow d'exploitation, par action		

great west international equities ltd.

Consolidated Statement of Source and Use of Cash

For the year ended October 31, 1970

Etat Consolidé de la Provenance et de l'Utilisation de l'Encaisse

Pour l'exercice terminé le 31 octobre 1970

SOURCE OF CASH

PROVENANCE DE L'ENCAISSE

Net income before extraordinary item		\$ 1,779,946
Bénéfice net avant poste extraordinaire		
Non-cash items		
Postes hors caisse:		
Depreciation	\$ 628,025	
Amortissement		
Deferred income taxes	1,318,880	
Impôts sur le revenu différés		
Net gain on sale of revenue producing properties	(110,347)	1,836,558
Profit net sur vente de propriétés en exploitation		
Cash flow from operations		3,616,504
Cash flow d'exploitation		
Proceeds from:		
Autres provenances:		
mortgages and agreements		4,315,307
hypothèques et engagements		
bank loans		2,941,325
emprunts de banque		
sale of investments		1,245,399
vente de placements		
sale of revenue producing properties		928,917
vente de propriétés en exploitation		
Repayment of advances by a non-consolidated subsidiary		614,774
Remboursement d'avances par une filiale non consolidée		
		<u>13,662,226</u>

USE OF CASH

UTILISATION DE L'ENCAISSE

Additions to revenue producing properties, completed and under development		7,493,623
Additions aux propriétés en exploitation, complétées et en cours		
Principal payments on:		
Paievements de capital sur:		
notes payable	1,856,054	
billets à payer		
mortgages on revenue producing properties, completed	419,781	
hypothèques sur propriétés en exploitation, complétées		
mortgages on revenue producing properties, under development	390,000	
hypothèques sur propriétés en exploitation, en cours		
agreements	50,547	2,716,382
engagements		
Purchase of land for future development		1,135,943
Achat de terrains pour développement futur		
Advances to affiliated companies (net)		529,128
Avances à des compagnies affiliées, net		
Purchase of construction and other equipment		526,184
Achat d'équipement de construction et divers		
Net change in other assets and liabilities		431,057
Changements dans les autres éléments d'actif et de passif, net		
		<u>12,832,317</u>
INCREASE IN CASH		\$ 829,909
AUGMENTATION DE L'ENCAISSE		

Auditors' Report

The Shareholders

Great West International Equities Ltd.

We have examined the consolidated balance sheet of Great West International Equities Ltd. and its subsidiaries as at October 31, 1970 and the consolidated statements of income and retained earnings and source and use of cash for the year then ended. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion these consolidated financial statements present fairly the financial position of the company and its subsidiaries as at October 31, 1970 and the results of their operations and the source and use of their cash for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a consistent basis with that of the preceding year.

Calgary Alberta
February 1, 1971.

Touche Ross & Co.
Chartered Accountants

Rapport des Vérificateurs

Aux actionnaires

Great West International Equities Ltd.

Nous avons examiné le bilan consolidé de Great West International Equities Ltd. et ses filiales au 31 octobre 1970, et les états consolidés des revenus et dépenses et des bénéfices non répartis, ainsi que de la provenance et de l'utilisation de l'encaisse pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a compris une revue générale des méthodes comptables et les sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis ces états financiers consolidés exposent fidèlement la situation financière de la Compagnie et ses filiales au 31 octobre 1970, ainsi que les résultats de leurs opérations et la provenance et l'utilisation de leur encaisse pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis, appliqués suivant les mêmes modalités qu'au cours de l'exercice précédent.

Calgary, Alberta
le 1^{er} février 1971

Touche Ross & Cie.
Comptables Agréés

Notes to Consolidated Financial Statements

October 31, 1970

1. CHANGE OF NAME

The name of the Company was changed to Great West International Equities Ltd. from The Great West Saddlery Limited by supplementary letters patent dated March 18, 1970.

2. PRINCIPLES OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements include:

- The accounts of all subsidiaries with the exception of Macleod Mall Apartments Ltd. which is not consolidated because its operations and the return on the Company's investment are restricted by governing agreements with Central Mortgage and Housing Corporation.
- A proportionate share of the assets, liabilities, income and retained earnings of companies in which the Company participates to the extent of 50% or more.
- A proportionate share of the assets, liabilities and income of joint ventures in which the Company participates. The Company is contingently liable for the liabilities of its co-owners in joint ventures, but against such contingent liabilities the Company would have a claim upon all of the joint venture assets of its co-owners.

3. ACCOUNTING PRINCIPLES

- The Company's properties are depreciated using the sinking fund method whereby an increasing amount consisting of such fixed annual sums which, together with interest thereon compounded at the rate of 5% per annum, will be charged to income so as to fully depreciate the properties over an average life of forty years. Assets other than properties are depreciated using other generally acceptable methods over their estimated useful lives.
- The percentage of completion method has been used to record construction earnings.
- As the Company is primarily engaged in development, construction and ownership of revenue producing properties, it is not the practice to segregate assets and liabilities as between current or non-current.

4. ACCOUNTS AND NOTES RECEIVABLE

	1970	1969
Construction accounts receivable	\$2,441,650	\$6,705,286
Notes receivable	846,731	855,320
Good faith deposits on mortgage commitments	886,738	283,578
Rents and recoverable expenses from tenants	351,581	428,802
Miscellaneous	218,471	38,077
	<u>\$4,745,171</u>	<u>\$8,311,063</u>

5. INVESTMENTS

		Type of Investment	COST	
			1970	1969
Marketable securities				
Computing & Software, Inc.	95,159	Shares (a)	\$1,769,001	\$ —
Programming Sciences Corporation	8,624	Shares (b)	150,000	—
Wholly owned subsidiary (Note 2)				
Macleod Mall Apartments Ltd.		Shares (c)	449,992	161,180
		Advances	46,042	949,628
Affiliated Companies				
Space Research Corporation		Shares	1,401,558	1,401,558
		Advances	269,831	246,362
Other		Shares	38,935	38,929
		Advances (d)	452,339	408,660
Computer Industry				
Aquila Computer Services Ltd. ("Aquila") and Berthiaume, St. Pierre, Thériault et Associés, Inc. ("BST")		Shares (a)	—	2,486,728
		Advances	—	175,000
Programming Sciences International		Advances (b)	—	76,260
InterAccess Corporation		Shares (e)	—	2,265,788
			<u>\$4,577,698</u>	<u>\$8,210,093</u>

Notes Aux Etats Financiers Consolidés 31 Octobre 1970

1. CHANGEMENT DU NOM DE LA COMPAGNIE

Le nom de la Compagnie, qui était The Great West Saddlery Limited, a été modifié par lettres patentes supplémentaires en date du 18 mars 1970 pour devenir Great West international Equities Ltd.

2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent:

- Les comptes de toutes les filiales à l'exception de Macleod Mall Apartments Ltd. qui n'est pas consolidée parce que des ententes avec la Société Centrale d'Hypothèques et de logement restreignent ses opérations et limitent le rendement du placement de la Compagnie dans cette filiale.
- Une part proportionnelle de l'actif, du passif, des revenus et dépenses et des bénéfices non répartis des sociétés dans lesquelles la participation de la Compagnie est de 50% ou plus.
- Une part proportionnelle de l'actif, du passif et des revenus et dépenses des entreprises en participation dans lesquelles la Compagnie a un intérêt. La Compagnie pourrait éventuellement devenir responsable des obligations des autres propriétaires de ces entreprises en participation mais elle possède en regard de telle dette éventuelle un droit sur tous les actifs des autres participants dans lesdites entreprises.

3. PRINCIPES COMPTABLES

- La Compagnie amortit ses propriétés selon la méthode de l'amortissement à intérêt composé en vertu de laquelle un montant de plus en plus grand, constitué d'une charge annuelle fixe augmentée de l'intérêt composé y relatif calculé au taux de 5% par année, est imputé aux revenus de façon à amortir totalement les propriétés sur une durée d'utilisation moyenne de quarante ans. Les éléments d'actif autres que les propriétés sont amortis sur leur durée d'utilisation prévue selon d'autres méthodes généralement acceptées.
- Les bénéfices provenant du secteur de la construction sont calculés en fonction du pourcentage d'achèvement.
- Comme la Compagnie est principalement engagée dans le développement, la construction et le contrôle de propriétés en exploitation il n'est pas de pratique courante de distinguer entre les éléments à court et à long terme de l'actif et du passif.

4. COMPTES ET BILLETS A RECEVOIR

	1970	1969
Comptes de construction à recevoir	\$2,441,650	\$6,705,286
Billets à recevoir	846,731	855,320
Dépôts de bonne foi sur engagements hypothécaires	886,738	283,578
Loyers et dépenses récupérables des locataires	351,581	428,802
Divers	218,471	38,077
	<u>\$4,745,171</u>	<u>\$8,311,063</u>

5. PLACEMENTS

		Type de placement	Coût	
			1970	1969
Valeurs négociables				
Computing & Software Inc.	95,159	actions (a)	\$1,769,001	\$ —
Programming Sciences Corporation	8,624	actions (b)	150,000	—
Filiale à part entière (note 2)				
Macleod Mall Apartments Ltd.		actions (c)	449,992	161,180
		avances	46,042	949,628
Compagnies affiliées				
Space Research Corporation		actions	1,401,558	1,401,558
		avances	269,831	246,362
Autres		actions	38,935	38,929
		avances (d)	452,339	408,660
Informatique				
Aquila Computer Services Ltd. ("Aquila" et Berthiaume, St-Pierre, Thériault et Associés, Inc. ("BST"))		actions (a)	—	2,486,728
		avances	—	175,000
Programming Sciences International		avances (b)	—	76,260
InterAccess Corporation		actions (e)	—	2,265,788
			<u>\$4,577,698</u>	<u>\$8,210,093</u>

- (a) The Company sold its interest in Aquila-B.S.T. and as part of the consideration, received shares of Computing & Software, Inc. ("C & S"). The market value of the 95,159 C & S shares at October 31, 1970 was approximately \$2,870,000. 21,332 of these shares are held in escrow and will be released dependent upon the financial results of Aquila-B.S.T. for each of the two years to October 31, 1972. In addition, the Company may receive an additional 45,176 C & S shares dependent upon financial results of Aquila-B.S.T. to October 31, 1973. The Company has agreed to a restriction whereby it will not sell any more than 25% of the C & S shares received in each of the first and second years after receipt. In 1970, the Company exercised its privilege and sold 15,235 C & S shares.
- (b) The Company sold its investment in Programming Sciences International for 8,624 shares of Programming Sciences Corporation, which shares have a guaranteed value of \$150,000 on a date 14 months after the delivery date.
- (c) No income or losses of Macleod Mall Apartments Ltd. have been taken into the accounts of the Company. In its first year of operations (1970), it incurred a loss of \$18,774.
- (d) The other investments include that portion of advances to joint undertakings which is in excess of the Company's pro rata shareholdings.
- (e) The Company terminated its interest in InterAccess and has written off the cost of its investment.

6. ASSETS

	Cost	1970 Accumulated Depreciation	Net	1969 Net
Revenue producing properties, completed	\$58,588,617	\$683,604	\$57,905,013	\$42,190,366
Revenue producing properties, under development	4,360,443	—	4,360,443	14,018,411
	<u>\$62,949,060</u>	<u>\$683,604</u>	<u>\$62,265,456</u>	<u>\$56,208,777</u>
Construction and other equipment	\$ 1,227,992	\$334,339	\$ 893,653	\$ 520,500

- (a) During 1970, \$251,252 of overhead and \$36,484 of interest was allocated to revenue producing properties under development.
- (b) It is estimated that the Company's share of further expenditures required to complete the properties under construction will amount to \$42,715,000 at October 31, 1970. The Company has to date obtained commitments for financing \$41,216,000 of these expenditures.
- (c) One of the properties under development is situated on land held under a sixty three year lease, at an annual cost to a subsidiary of approximately \$400,000. Further expenditures required to complete this property and the committed financing are included in the figures referred to in Note 6 (b).
- (d) Completed revenue producing properties costing \$3,746,499 are held under two land leases expiring in 1989 and 2029. Minimum annual rentals under these leases amount to \$36,000 until 1989 and \$25,000 thereafter.

7. INCOME TAXES

- (a) Certain of the Company's subsidiaries have been reassessed income taxes of approximately \$800,000, primarily on gains relating to the sale of shares of real estate companies. In addition to the reassessments received, it is estimated that there may be future reassessments for approximately \$420,000 in respect of the collection of promissory notes on the said sale of shares. In the opinion of the Company's counsel, the subsidiaries have a good defence on the merits and the reassessments are being contested. No provision has been made in the accounts for these reassessments.
- (b) The book cost of depreciable assets exceeds the amount which will be recognized as capital costs for income tax purposes, by approximately \$8,460,000.

8. NOTES PAYABLE

These are non-interest bearing notes payable to shareholders.

9. MORTGAGES AND AGREEMENTS PAYABLE

The mortgages and agreements payable include secured interim financing and approximately \$350,000 of construction liabilities which have subsequently been financed by long-term mortgages. Interest rates on interim financing range from 8% to 15% and on long-term debt from 5% to 9%. The aggregate repayments of principal, substituting committed permanent financing for interim financing, are approximately as follows:

	Mortgages	Agreements	Total
1971	\$1,528,057 (a)	\$226,238	\$1,754,295
1972	683,408	10,000	693,408
1973	773,028	10,000	783,028
1974	1,006,959	10,000	1,016,959
1975	1,092,175	10,000	1,102,175

- (a) Of this amount, \$961,438 represents the repayment of an interim loan commitment for a revenue producing property under development, which in the opinion of management will be discharged by permanent financing to be obtained.
- (b) Mortgages payable include amounts totalling \$17,496,000 Canadian funds, which are payable in U.S. funds. These liabilities were converted to Canadian funds at the foreign exchange rate prevailing on the dates funds were received. Had these liabilities been converted at the rate prevailing on October 31, 1970 the amount of mortgages payable would have been reduced by approximately \$570,000. Any gains which may accrue to the Company as a result of exchange rate fluctuations will be taken into income when and only to the extent realized on repayment of mortgages.

10. CAPITAL STOCK

- (a) Pursuant to a warrant indenture dated October 31, 1970 between the Company and Canada Permanent Trust Co., share purchase warrants covering 150,000 shares of the Company will be issued in 1971. These warrants will entitle the holder thereof to purchase one common share in the capital of the Company at the price of \$12 per share exercisable at any time up to the close of business on June 30, 1977.
- (b) At October 31, 1970 there were outstanding options to purchase 194,500 shares of the Company at option prices from \$2.97 to \$5.23. All of these options were granted pursuant to an option plan under which 200,000 shares are reserved for issuance to key personnel of the Company or its subsidiaries. The stock option plan also provides that on each occasion when an outstanding option is exercised it may be satisfied by the issue of a number of common shares in respect of which the option is being exercised (the "taken up common shares") by issuing, for 1 cent each, common shares with a value equal to the amount by which the fair market value of the taken up common shares exceeds their option price.

11. GENERAL

The aggregate total remuneration paid to directors as a director or officer of the Company or its subsidiaries for 1970 was \$112,085.

- (a) La Compagnie a vendu sa participation dans Aquila-B.S.T. et a reçu, comme partie du paiement, des actions de Computing & Software, Inc. ("C & S"). Le cours du marché des 95,159 actions de C & S au 31 Octobre 1970 était d'environ \$2,870,000. De ces actions, 21,332 sont détenues en main tierce et seront libérées en fonction des résultats financiers d'Aquila-B.S.T. pour chacune des deux années se terminant le 31 octobre 1972. De plus, la Compagnie pourra recevoir 45,176 actions supplémentaires de C & S en fonction des résultats financiers d'Aquila-B.S.T. d'ici le 31 octobre 1973. La Compagnie a accepté une restriction en vertu de laquelle elle ne vendra pas plus de 25% des actions de C & S ainsi obtenues au cours de chacune des deux premières années suivant leur réception. En 1970, la Compagnie a vendu, dans le cadre des limites permises, 15,235 actions de C & S.
- (b) La Compagnie a vendu sa participation dans Programming Sciences International contre 8,624 actions de Programming Sciences Corporation, lesquelles actions ont une valeur garantie de \$150,000 quatorze mois après leur date de livraison.
- (c) Les profits ou pertes de Macleod Mall Apartments Ltd. n'ont pas été pris en compte par la Compagnie. Cette société a subi une perte de \$18,774 au cours de sa première année d'exploitation (1970).
- (d) Les autres placements comprennent la tranche des avances faites aux entreprises en participation dans lesquelles la Compagnie a un intérêt qui excède la proportion de la valeur nette revenant à la Compagnie.
- (e) La Compagnie a mis fin à sa participation dans InterAccess et radié le coût de ce placement.

6. ACTIF

	Coût	1970 Amortissement accumulé	Net	1969 Net
Propriétés en exploitation complétées	\$58,588,617	\$683,604	\$57,905,013	\$42,190,366
Propriétés en exploitation en cours	4,360,443	—	4,360,443	14,018,411
	<u>\$62,949,060</u>	<u>\$683,604</u>	<u>\$62,265,456</u>	<u>\$56,208,777</u>
Equipement de construction et divers	\$ 1,227,992	\$334,339	\$ 893,653	\$ 520,500

- (a) En 1970, des frais généraux d'un montant de \$251,252 et des intérêts s'élevant à \$36,484 furent imputés aux propriétés en exploitation en cours.
- (b) On prévoit que la part de la Compagnie dans les coûts additionnels nécessaires pour l'achèvement des propriétés en cours s'élèvera à \$42,715,000 au 31 octobre 1970. La Compagnie a déjà obtenu des engagements de \$41,216,000 pour le financement de ces coûts.
- (c) Une des propriétés en cours est située sur un terrain détenu en vertu d'un bail d'une durée de soixante-trois ans, entraînant des frais annuels pour une filiale d'environ \$400,000. Les coûts additionnels nécessaires pour l'achèvement de cette propriété et les engagements obtenus pour leur financement sont inclus dans les chiffres mentionnés à la note 6 (b).
- (d) Des propriétés en exploitation complétées, d'un coût de \$3,746,499, sont détenues en vertu de deux baux sur terrains qui expirent en 1989 et 2029. Les loyers annuels minima ayant trait à ces baux sont de \$36,000 jusqu'en 1989 et de \$25,000 par la suite.

7. IMPOTS SUR LE REVENU

- (a) Certaines filiales de la Compagnie ont reçu des cotisations pour des montants additionnels d'environ \$800,000 portant principalement sur des gains réalisés lors de ventes d'actions de sociétés immobilières. On prévoit que d'autres cotisations seront émises, pour un montant d'environ \$420,000 relativement au recouvrement de billets à ordre dans le cadre des dites ventes d'actions. De l'avis du conseiller juridique de la Compagnie, les filiales possèdent de bons éléments de fond pour leur défense et les cotisations sont présentement contestées. Aucune provision n'a été portée aux comptes eu égard à ces cotisations.
- (b) Le coût comptable des actifs amortissables excède d'environ \$8,460,000 le coût en capital qui sera étalé pour fin d'impôts sur le revenu.

8. BILLETS A PAYER

Ces billets ne portent pas intérêt et sont payables à des actionnaires.

9. HYPOTHEQUES ET ENGAGEMENTS

Les hypothèques et engagements comprennent les montants obtenus à titre de financement temporaire garanti et environ \$350,000 de dettes sur construction qui ont été, par la suite, financées au moyen d'hypothèques à long terme. Les taux d'intérêt sur le financement temporaire s'échelonnent de 8% à 15% et sur le financement à long terme de 5% à 9%. Les remboursements totaux de capital, remplaçant le financement temporaire par le financement permanent déjà contracté, sont d'environ:

	Hypothèques	Engagements	Total
1971	\$1,528,057 (a)	\$226,238	\$1,754,295
1972	683,408	10,000	693,408
1973	773,028	10,000	783,028
1974	1,006,959	10,000	1,016,959
1975	1,092,175	10,000	1,102,175

- (a) De ce montant, \$961,438 représentent le remboursement d'un engagement de financement temporaire relatif à une propriété en exploitation en cours, engagement qui, de l'avis de la Direction, sera libéré par un financement permanent à obtenir.
- (b) Les hypothèques comprennent des montants s'élevant à \$17,496,000, en dollars du Canada, qui sont payables en dollars des Etats-Unis. Ces dettes ont été converties en dollars du Canada au taux de change étranger en vigueur aux dates d'encaissement des fonds. Si ces dettes avaient été converties au taux en vigueur le 31 octobre 1970, le montant d'hypothèques à payer aurait été réduit d'environ \$570,000. Tout profit qui peut revenir à la Compagnie en raison des fluctuations du taux de change étranger sera porté au compte de revenus au moment du remboursement des hypothèques et seulement dans la mesure où ce profit est réalisé.

10. CAPITAL—ACTIONS

- (a) En vertu d'un contrat daté du 31 octobre 1970 entre la Compagnie et Canada Permanent Trust Co., des warrants pour l'achat de 150,000 actions de la Compagnie seront émis en 1971. Ces warrants permettront à leurs détenteurs d'acheter une action ordinaire du capital de la Compagnie au prix de \$12 par action et pourront être exercés en tout temps avant la fermeture des bureaux le 30 juin 1977.
- (b) Au 31 octobre 1970, des options étaient en cours pour l'achat de 194,500 actions de la Compagnie à des prix d'option allant de \$2.97 à \$5.23. Toutes ces options ont été accordées en vertu d'un régime d'options aux termes duquel 200,000 actions sont réservées pour émission aux titulaires de postes-clés dans la Compagnie ou ses filiales. Le régime d'options sur actions prévoit également que chaque fois qu'une option en cours est exercée, elle peut être libérée par l'émission d'un nombre d'actions ordinaires à l'égard desquelles les options sont exercées (les "actions ordinaires prélevées"), ceci en émettant, pour 1 cent chacune, des actions ordinaires ayant une valeur égale au montant de l'excédent de la juste valeur marchande des actions ordinaires prélevées par rapport à leur prix d'option.

11. AUTRES

La rémunération globale versée aux administrateurs, soit en leur qualité d'administrateurs ou de dirigeants de la Compagnie ou de ses filiales, s'élève pour 1970 à \$112,085.

Urban Development Division

REAL ESTATE DEVELOPMENT:

The twin tower, \$25 million Calgary Place project is now completed and almost totally leased. This twin-tower office complex includes as major tenants, Mobil Oil Canada Ltd., Canadian Superior Oil, and the main branch office of the Toronto Dominion Bank in Calgary.

The 24 storey Royal Bank Building in Calgary was officially opened by the Premier of Alberta June 5 and is at time of this report 90% leased. Major tenants are Royal Bank of Canada and Union Oil Company of Canada.

The \$13 million Lougheed Mall Shopping Centre in Burnaby B.C., was completed in 1969. Lougheed includes The Bay, Woolco and Safeway as major tenants and 86 other stores and services. This project is now 97% leased.

The Macleod Mall Apartments, a limited dividend (controlled rental) project in Calgary was completed in the fall and a leasing program is in progress. The project, on a site adjacent to our Macleod Mall Shopping Centre, includes 11 individual apartment buildings with a total of 330 suites.

Following completion of financial arrangements, construction commenced in October on the \$50 million Royal Centre project at Georgia & Burrard Streets in Vancouver. Royal Centre includes a 37 storey office tower, 700 room convention hotel, a 3 storey customer service branch of the Royal Bank of Canada and a two level, air conditioned retail shopping mall. One of the major tenants in the office tower will be the Royal Bank of Canada regional offices for British Columbia. An aggressive leasing program on the remainder of the building and shopping mall is now underway through our property management division. Excavation of the total project was completed at the end of December and concrete pouring commenced in early January.

We have entered a joint venture agreement to develop a \$4 million enclosed shopping mall in Brandon Manitoba. This project, the first air conditioned shopping mall in that city, is scheduled to open in February 1971. The Brandon Shoppers Mall will include Woolco and Safeway as major tenants and 30 other stores and services.

PROPERTY MANAGEMENT

Through the expertise of the property management division we have maintained a high leasing ratio which has contributed to the profitability of our operations. Our property management operation in Montreal has secured independent property management contracts in Ottawa, Quebec and Montreal in addition to managing your company's real estate interests in the province of Quebec.

CONSTRUCTION

The Construction Division, in addition to serving your company as a general contractor, engages in a number of projects as general contractor for other owners and developers.

Among projects completed in the past year were the 22 storey Pacific Plaza and 33 storey Penthouse Tower Apartments, both located in Calgary. In the fall of 1970, the construction division was awarded several contracts in Calgary including a \$16.6 million contract for Mount Royal College, Calgary. It also negotiated a \$5.7 million co-operative housing project to provide low cost housing to low and middle income families.

Division de Développement Urbain

DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

La seconde des tours jumelées, du projet de \$25 millions de Calgary Place, est maintenant terminée et presque entièrement louée. Cet ensemble de tours jumelées, immeubles de bureaux comprend comme locataires principaux Mobil Oil Canada Ltd., Canadian Superior Oil, et l'Agence principale de la Toronto Dominion Bank à Calgary.

L'immeuble de 24 étages de la Banque Royale à Calgary a été inauguré officiellement par le Premier Ministre de l'Alberta le 5 juin dernier et est loué à 90% au moment de la publication de ce rapport. Les locataires principaux sont la Banque Royale du Canada et Union Oil Company of Canada.

Le centre commercial Lougheed Mall de \$13 millions à Burnaby, Colombie Britannique, a été terminé en 1969. Ce centre comprend The Bay, Woolco et Safeway comme locataires principaux et 86 autres magasins et services divers. Cet ensemble est maintenant loué à 97%.

Le projet Macleod Mall Apartments à dividende limité (prix de location contrôlé) à Calgary a été terminé l'automne dernier et un programme de location est en cours. Ce projet, situé sur un terrain adjacent à notre centre commercial Macleod Mall comprend 11 immeubles distincts totalisant 330 appartements.

Après conclusion des ententes financières, la construction a commencé en octobre sur le projet de \$50 millions du Royal Centre à l'angle des rues Georgia et Burrard à Vancouver. Le Royal Centre comprend une tour de bureaux de 37 étages, un hôtel pour conférences de 700 chambres, une agence au service de la clientèle sur 3 étages pour la Banque Royale du Canada et une promenade climatisée et bordée de boutiques, sur 2 étages. Un des locataires principaux dans la tour de bureaux sera la Banque Royale du Canada qui y installera ses bureaux régionaux pour la Colombie Britannique. Un programme dynamique de location pour le reste de l'immeuble et pour les arcades est actuellement en cours sous la direction de notre division d'administration de propriétés. L'excavation de l'ensemble du projet était terminée fin décembre, et le coulage de béton a commencé début janvier.

Nous participons à un projet de développement d'un centre commercial fermé d'une valeur de \$4 millions à Brandon, Manitoba. Ce projet, le premier centre commercial climatisé de cette ville, doit être ouvert au mois de février 1971. Le Brandon Shoppers Mall comprendra Woolco et Safeway comme locataires principaux et 30 autres magasins et services divers.

ADMINISTRATION DES PROPRIETES

Grace aux qualités de la division d'administration des propriétés nous avons pu maintenir un pourcentage élevé de location qui a contribué efficacement à la rentabilité de nos opérations. En plus de la gérance des propriétés de votre compagnie dans la Province du Québec, notre agence d'administration de propriétés de Montréal est titulaire de divers contrats de gérance à Ottawa, Québec et Montréal.

CONSTRUCTION

La Division de la construction agit en qualité d'Entrepreneur Général non seulement pour votre compagnie mais aussi pour d'autres propriétaires et développeurs.

Parmi les projets terminés pendant l'année écoulée, nous comptons l'immeuble Pacific Plaza de 22 étages et la tour d'appartements Penthouse de 33 étages, tous deux situés à Calgary. A l'automne 1970 la division de la construction a obtenu plusieurs contrats à Calgary comprenant celui d'une valeur de \$16.6 millions pour le collège Mount Royal. Elle a aussi négocié un projet de coopérative d'habitat, de \$5.7 millions qui procurera des logements à bon marché aux familles à faibles et moyens revenus.

HOTEL DEVELOPMENT & OPERATIONS

Through a 50% interest in the Regina Inn of Regina, and the Caravan Motor Hotel in Calgary, your company is participating in one of the leading growth industries in North America. Our hotel development program was further enhanced by the formation of Hyatt International Canada Ltd., jointly owned by your company and Hyatt International Corporation. The latter company is an associate of Hyatt Corporation of the United States, an organization with extensive experience in hotel management. Among their successes are the widely acclaimed 800 room Regency Hyatt House in Atlanta, Georgia, one of the better known and successful hotels in the United States today, Hyatt International Corp. hotels are situated in Hong Kong, Manilla and Singapore. Hyatt Corporation in the U.S. is currently operating in excess of 21 hotels and 43 motels. Through Hyatt International Canada Limited your company will participate in the development of a chain of first class hotels in major cities across Canada. Hotels will be developed on a joint venture basis with our construction division acting as general contractor and management of the hotels being provided by the Hyatt organization.

As at January 1971, construction on the 31 storey, 540 room Toronto Hyatt House had reached the 9th floor level with the planned addition of one floor a week. Completion of the \$18 million hotel, situated in Toronto's prestige Bloor Street area, is scheduled for the latter part of 1971.

In Vancouver, the 36 storey, 700 room Regency Hyatt House forms an integral part of the \$50 million Royal Centre development. At the time of this report excavation has been completed and foundation work on the hotel is in progress. Both hotels will incorporate extensive convention facilities, a variety of restaurants and highly distinctive architecture, in the Hyatt tradition.

Your company has also acquired a 7 acre site at the Vancouver International Airport for the development of a \$10 million, 432 room Airport Marina Hotel. Through an additional 4½ acre water lease obtained from the Harbour Commission, the hotel will also offer full marina facilities. The hotel will include a circular penthouse cocktail lounge and approximately 20,000 sq. ft. of shops and marina services. Construction will commence on arrangement of long term financing.

DEVELOPPEMENT ET OPERATIONS HOTELIERS

Par un intérêt de 50% dans le Regina Inn à Regina et le Caravan Motor Hotel à Calgary, votre compagnie participe à l'une des industries qui se développe le plus rapidement en Amérique du Nord.

Notre programme de développement hôtelier a été encore intensifié par la création de Hyatt International Canada Ltd., qui appartient en commun à votre compagnie et à Hyatt International Corporation. Cette dernière est associée d'Hyatt Corporation des Etats-Unis, organisation jouissant d'une vaste expérience dans la gérance d'hôtels. Parmi ceux-ci on remarque notamment le Regency Hyatt House d'Atlanta, Georgia, qui offre 800 chambres et est actuellement l'un des hôtels les plus réputés des Etats-Unis. Les hôtels de Hyatt International Corporation se trouvent à Hong Kong, Manille et Singapour. Hyatt Corporation aux Etats-Unis dirige actuellement plus de 21 hôtels et 43 motels. Par l'intermédiaire de Hyatt International Canada Ltd., votre compagnie participera au développement d'une chaîne d'hôtels de première classe dans les villes principales du Canada. Des hôtels seront développés en association avec notre division de construction agissant en qualité d'entrepreneur général, la gérance des hôtels étant assurée par l'organisation Hyatt.

Au mois de janvier 1971, la construction de l'hôtel de 31 étages et 540 chambres, le Toronto Hyatt House, avait atteint le niveau du 9^{ème} étage avec un rythme prévu de construction d'un étage par semaine. Cet hôtel de \$18,000,000, situé dans le quartier de premier ordre de Bloor Street à Toronto, doit être terminé à la fin de 1971.

A Vancouver, l'hôtel de 36 étages et 700 chambres, le Regency Hyatt House, constitue une partie intégrale d'un projet de \$50,000,000 le Royal Centre. Au moment de la publication de ce rapport, le déblaiement est terminé et les travaux de fondations de l'hôtel sont en cours.

Ces deux hôtels comprendront d'importants aménagements pour la tenue de congrès, des restaurants variés et une architecture très originale, dans la ligne de tradition de Hyatt.

Votre compagnie a aussi acquis un emplacement de 7 acres à l'Aéroport International de Vancouver pour le développement d'un hôtel de \$10,000,000 comprenant 432 chambres, le Airport Marina Hotel. Grâce à un bail de 4½ acres maritimes supplémentaires, obtenu de la Commission du Port, l'hôtel offrira également toutes les facilités portuaires. L'hôtel comprendra un cocktail lounge circulaire au sommet de l'édifice, et environ 20,000 pieds carrés de boutiques et services maritimes. La Construction commencera lorsque le financement à long terme sera assuré.





Royal Bank Building, Calgary, Alberta.



Lougheed Shopping Mall, Vancouver, B.C.



Brandon Shoppers Mall, Brandon, Man.



Executive Aviation Centre, Calgary, Alberta.



Macleod Mall Shopping Centre, Calgary, Alberta.

Space Research Corporation

Your company holds a 49% interest in Space Research Corporation (SRC), a joint undertaking with Memorial Drive Trust, a holding company of a leading U.S. management and engineering firm, Arthur D. Little Inc.

SRC is currently engaged in advanced weapon technology, and automated systems research and development for government agencies and private industry. SRC operates from proving grounds situated on a 5,250 acre site straddling the Quebec-Vermont border. A launching site is located in Barbados consisting of 200 acres near the Seawell International Airport. SRC has recently designed and developed an "Air traffic training control simulator," the first unit of its kind, which has been sold to the Barbados government. The unit simulates air traffic patterns and enables air traffic controllers to practice under 'crisis' conditions they might not otherwise experience.

SRC has entered into a license agreement on a royalty basis with a Belgian corporation which will manufacture and distribute one of SRC's products, an "Extended Range Full Bore 155 mm. projectile" in a specified marketing territory.

SPACE RESEARCH CORPORATION

Votre compagnie détient un intérêt de 49% dans Space Research Corporation (SRC) une entreprise établie conjointement avec Memorial Drive Trust, liée à une société américaine de premier ordre dans le domaine de la gestion et l'engineering, Arthur D. Little Inc.

SRC est actuellement engagée dans la technologie d'armements nouveaux et la recherche et le développement de systèmes automatisés pour des Agences du gouvernement et l'industrie privée. SRC opère à partir de terrains d'essais situés sur un emplacement de 5,250 acres à cheval sur la frontière du Québec et du Vermont. Un terrain de lancement est situé à Barbados et comprend 200 acres près de l'aéroport International de Seawell.

SRC a récemment conçu et développé un "Simulateur d'entraînement de contrôle de trafic aérien", le premier équipement de ce genre, qui a été vendu au gouvernement de Barbados.

Cet appareil déclenche des exemples de trafic aérien et permet aux contrôleurs de s'exercer à des situations critiques qu'ils ne pourraient pas expérimenter autrement.

SRC a conclu une cession de brevet sur la base de royalties avec une société belge que fabriquera et distribuera l'un des produits SRC, "le projectile de calibre 155 mm à portée accrue," dans des territoires spécifiquement déterminés.

Computer Investments

Your company formerly held investments in the computer industry through its ownership of Aquila Computer Services Ltd. and Berthiaume, St. Pierre, Thériault et Associés Inc. (Aquila / BST), and a part ownership in InterAccess Corporation of Palo Alto, California and Programming Sciences International of London, England.

Following a period of appraisal of the role we wished to take in the computer industry, the company rearranged its investments in the following manner:

On April 21, 1970, we concluded an agreement with Computing & Software, Inc. of Los Angeles, to exchange our interest in Aquila Computer Services Limited and Berthiaume, St. Pierre, Thériault et Associés, Inc. (Aquila / BST), for shares in Computing & Software. We received marketable securities valued in excess of three million dollars and under our agreement with Computing & Software, Inc. we may receive additional shares depending on the results of future operations of Aquila / BST to October 31, 1973. The financial results of Aquila / BST for the first period of determination are such that we have earned the maximum number of shares available to be earned for such period.

We sold our interest in Programming Sciences International (P.S.I.) to Programming Sciences Corporation (P.S.C.) of New York, our former partner in P.S.I. Under this agreement, we will receive as a minimum, a number of shares in Programming Sciences Corporation in an amount sufficient to ensure recovery of our original investment.

Finally, in mid May we announced our decision to withdraw our support and terminate our investment in InterAccess Corporation, of Palo Alto, California. Your management could see no justification for continued support of an operation that did not measure up to expected projections and this, coupled with the depressed state of the scientific and electronic industry in Southern California to which this investment was geared, resulted in the decision to write off this investment.

The above actions enabled us to divest ourselves of the direct management responsibility of computer operations, while we maintain an interest in the computer industry through our investment in Computing & Software, Inc. Computing & Software, listed on the American Stock Exchange, is a large and well regarded U.S. data processing and software organization and has shown steady growth in both sales and earnings.

INVESTISSEMENTS DANS LES ORDINATEURS

Votre compagnie détenait des intérêts dans l'industrie des ordinateurs par l'acquisition d'Aquila Computer Services Ltd. et Berthiaume, St.-Pierre, Thériault et Associés Inc. (Aquila / BST) et par sa participation dans InterAccess Corporation de Palo Alto, Californie et Programming Sciences International de Londres, Angleterre.

Après une période d'évaluation de la position que nous souhaitons occuper dans l'industrie des ordinateurs, la Compagnie a réorganisé ses investissements de la manière suivante:

Le 21 avril 1970 nous avons conclu un accord avec Computing & Software, Inc. de Los Angeles, par lequel nous échangeons notre intérêt dans Aquila Computer Services Limited et Berthiaume, St.-Pierre, Thériault et Associés Inc. (Aquila / BST) contre des actions de Computing & Software. Nous avons reçu des valeurs négociables d'un montant supérieur à trois millions dollars et selon notre accord avec Computing & Software Inc. il est possible que nous recevions un complément d'actions qui dépend des résultats des futures opérations d'Aquila / BST jusqu'au 31 octobre 1973. Les résultats financiers d'Aquila / BST pour la première période déterminée sont tels que nous disposons du nombre maximum d'actions qu'il était possible d'obtenir pour cette période.

Nous avons vendu notre intérêt dans Programming Sciences International (P.S.I.) à Programming Sciences Corporation (P.S.C.) de New York, notre ancien associé dans P.S.I. Selon cet accord, nous recevrons au minimum un nombre d'actions de Programming Sciences Corporation d'une valeur suffisante pour nous assurer la récupération de notre investissement à l'origine.

Enfin, à la mi-mai nous avons annoncé notre décision de retirer notre assistance et d'arrêter notre participation dans InterAccess Corporation, de Palo Alto, Californie. Votre Direction ne pouvait voir aucune raison de continuer à assister une affaire qui ne répondait pas aux espoirs escomptés et ceci, ajouté à la situation défavorable de l'industrie scientifique et électronique dans le Sud de la Californie à laquelle ce placement était lié, nous a conduit à radier cet investissement.

Les décisions ci-dessus nous ont permis de nous libérer de la responsabilité directe de gestion des opérations d'ordinateurs, tout en conservant un intérêt dans cette industrie par l'intermédiaire de Computing & Software Inc. Computing & Software cotée sur l'American Stock Exchange est une organisation américaine importante et réputée dans le domaine de l'informatique, et qui a montré une croissance régulière à la fois de ses ventes et de ses bénéfices.

Map of Major Properties

Carte des Principales Propriétés



Chart of Major Properties

LISTE DES PRINCIPALES PROPRIETES

Listed below are the major real estate properties held by the Company and those under development.

Cette liste comprend les principales propriétés immobilières détenues par la Compagnie, et celles en cours de développement.

Property	Completion date	Company Interest	Net Rent-able area in Sq. Ft.	Description	
Propriété	Com-plétées	Participa-tion de la com-pagnie	Surface nette de location en pieds carrés		Description
OFFICE BUILDINGS					
IMMEUBLES DE BUREAUX					
Peel Centre Building Montreal, Quebec	1957	100%	146,850	12-storey office building	Immeuble de bureaux de 12 étages
Centennial Building Calgary, Alberta	1965	20%	24,000	7-storey office building	Immeuble de bureaux de 7 étages
Elmwood Building Montreal, Quebec	1966	40%	39,000	6-storey office building	Immeuble de bureaux de 6 étages
Centennial Building Edmonton, Alberta	1967	57.9%	172,755	19-storey office tower	Tour de bureaux de 19 étages
I.B.M. Building Edmonton, Alberta	1968	100%	84,850	10-storey office building	Immeuble de bureaux de 10 étages
Calgary Place Building Calgary, Alberta					
—Mobil Tower	1969	45%	333,380	31-storey office tower	Tour de bureaux de 31 étages
—Three Calgary Place	1970	45%	202,400	26-storey office tower	Tour de bureaux de 26 étages
Calgary Financial Tower (The Royal Bank Building) Calgary, Alberta	1970	25%	297,350	24-storey office tower	Tour de bureaux de 24 étages
Royal Centre Vancouver, B.C.	1973	100%	595,000	37-storey office tower with an adjoining shopping mall, banking pavilion and commercial space.	Tour de bureaux de 37 étages avec centre d'achats adjacent, pavillon bancaire et emplacement commercial
SHOPPING CENTRES & MALLS					
CENTRES ET PROMENADES D'ACHATS					
Normandie Shopping Centre Montreal, Quebec	1961	50%	192,000	Dominion Stores supermarket, Pascal's hardware store, Steinberg's supermarket, Woolworth's store and other retail and office space	Supermarché Dominion, Quincaillerie Pascal, Supermarché Steinberg, Magasin Woolworth et autre espace pour boutiques et bureaux
Macleod Mall Shopping Centre, Calgary, Alberta	1966	100%	233,950	Enclosed mall, including Woolco, Safeway supermarket as major tenants.	Promenade fermée comprenant Woolco et Safeway comme locataires principaux.
Regina Centre Regina, Saskatchewan	1967	50%	57,320	Complex includes Safeway, Odeon Theatre retail stores and office space.	Ensemble comprenant Safeway, le théâtre Odeon, des magasins de détail et de l'espace pour bureaux.
College Shopping Mall, Lethbridge, Alberta	1968	40%	207,135	Woolco, Loblaw supermarket, Famous Players Theatre and retail stores.	Woolco, supermarché Loblaw, Théâtre Famous Players et magasins de détail.
Lougheed Mall Shopping Centre, Burnaby, B.C.	1969	100%	494,380	Major tenants Woolco, The Bay, Safeway supermarket and 86 other stores.	Principaux locataires, Woolco, The Bay, supermarché Safeway et 86 autres magasins.
Brandon Shoppers Mall Brandon, Manitoba	1971	50%	203,800	Enclosed mall with Woolco, Safeway and 30 other stores.	Promenade fermée avec Woolco, Safeway et 30 autres magasins.
AVIATION FACILITIES					
HANGAR POUR AVIONS					
Executive Aviation Centre	1970	100%	60,000	Long term and interim storage facility for corporate aircraft.	Hangar pour avions de sociétés pouvant être loué à court et long terme.
HOTELS					
Caravan Motor Hotel Calgary, Alberta	1959	50%	89	Motor hotel with coffee shop, restaurant and cocktail lounge.	Motel avec cafeteria, restaurant et bar.
Regina Inn Regina, Saskatchewan	1967	50%	240	Dining lounge, cocktail lounge and convention facilities	Restaurant-bar et salles de conférence.
Toronto Hyatt House Toronto, Ontario	1971	50%	540	31 storey hotel with dining lounge, shopping area and convention facilities.	Hôtel de 31 étages avec restaurant, magasins et salles de conférence.
Regency Hyatt House Vancouver, B.C.	1973	75%	700	36 storey convention hotel with penthouse dining and cocktail lounges.	Hôtel de 36 étages pour conférences avec restaurant et bar au sommet de l'édifice.
APARTMENTS					
APARTEMENTS					
Spring Garden Terrace Apts. Halifax, Nova Scotia	1963	50%	201	10-storey apartment building.	Immeuble de 10 étages.
Le Montmorency Apts. Quebec, Quebec	1964	50%	176	14-storey apartment building.	Immeuble de 14 étages.
Macleod Mall Apartments Calgary, Alberta	1970	100%	330	Eleven, three storey buildings.	Onze immeubles de 3 étages.



Calgary Place, Calgary, Alberta.



Peel Centre Building, Montreal, Que.

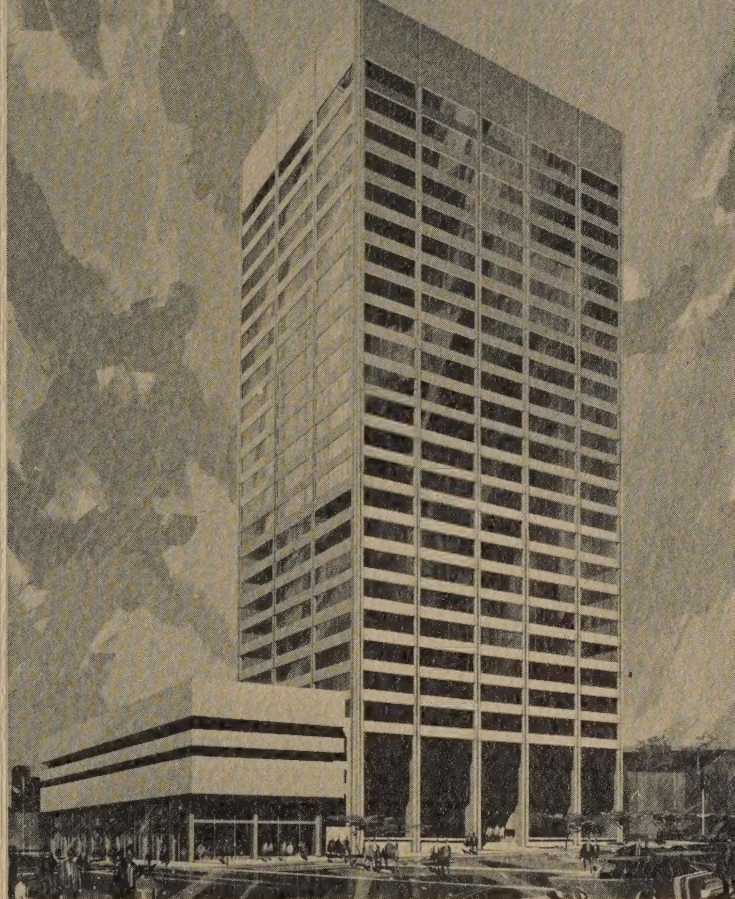
Airport Marina Hotel, Vancouver, B.C.



Toronto Hyatt House, Toronto, Ontario.



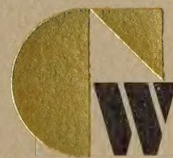
AR33



2020 UNIVERSITY STREET — MONTREAL, QUE.

Interim Report

FOR SIX MONTHS
ENDED APRIL 30, 1971



**great west international
equities ltd.**

[NOW TRIZEC]

**great west international
equities ltd.**



GREAT WEST INTERNATIONAL EQUITIES LTD.,
Report to the Shareholders for the Six
Months Ended April 30, 1971.

TO OUR SHAREHOLDERS:

On behalf of the Board of Directors, we are pleased to present our interim report.

For the six months ended April 30, 1971, total revenue amounted to 16.5 million, an increase over the \$14 million reported at April 30, 1970. Our net income after taxes amounted to 12.5 cents per share, compared to 10.1 cents per share before an extraordinary item, for the same period in 1970.

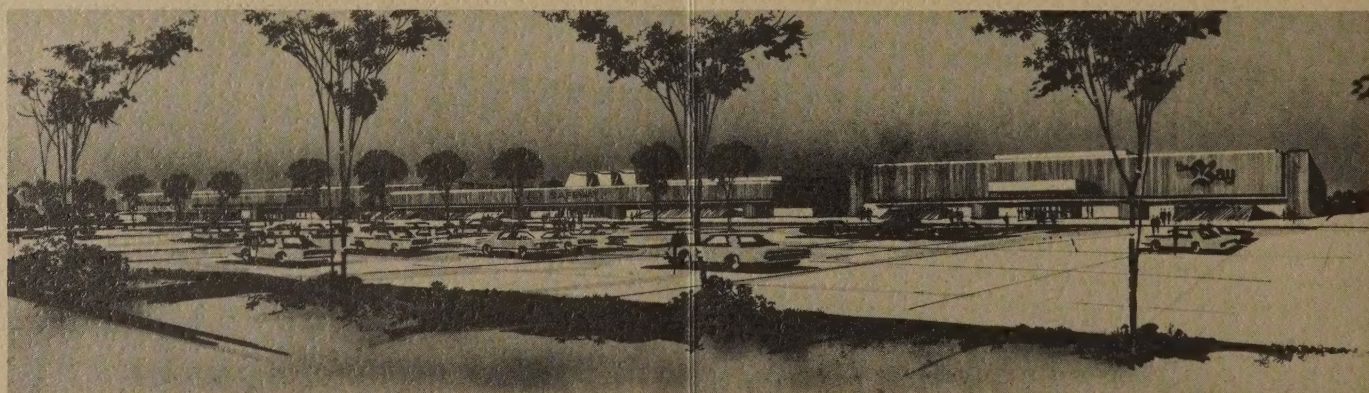
Cash flow from operations was \$1,768,000, or 27.5 cents per share, compared to \$1,549,000, or 24.1 cents per share, for the corresponding six months in 1970.

Construction has commenced on several new projects. The first of these is the \$10 million Airport Hyatt House Hotel in Richmond, B.C., on which ground was officially broken May 13, 1971, by Mayor W. H. Anderson of Richmond. This 432 room hotel is situated on a seven acre site near the Vancouver International Airport. On an addition-

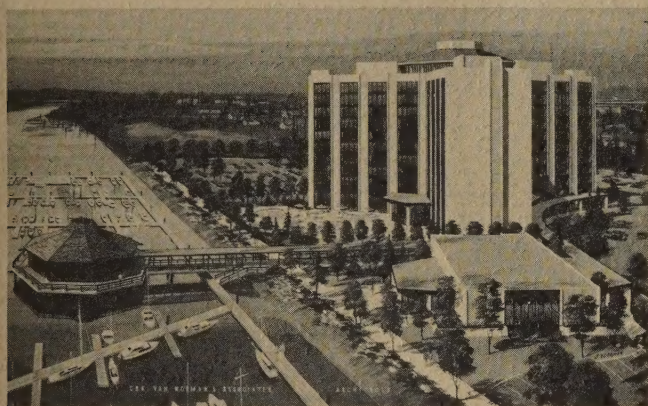
al four and one half acre water lease on the Fraser River adjoining the property, the hotel will offer marina facilities for 100 boats, and patrons may enjoy a circular cocktail and dining lounge mounted on stilts over the water, one of three restaurants in the Airport Hyatt House.

Construction commenced in May on 2020 University Street, the name given to a \$21 million office-retail complex to be erected on a city block directly behind Eaton's main store in Montreal. The 22 storey office building will rise above a three level retail podium which connects to the McGill Metro Subway station. Gulf Oil Canada Limited, the major tenant in the office building, will occupy the top six floors. A 230 car parking garage, situated on two levels above the retail area, completes the project. The office building completion date is scheduled for the Spring of 1973 and a leasing program is underway.

In June, construction commenced on the \$5 million Marlborough Shoppers Mall, a joint venture development in Calgary, Alberta. The first phase of this air conditioned enclosed mall will contain 256,000 sq. ft. of rentable space. A Woolco department store and Canada Safeway super-



SOUTH HILL SHOPPERS MALL — PRINCE ALBERT, SASK.



AIRPORT HYATT HOUSE HOTEL — RICHMOND, B.C.

market will be major tenants and the centre will include an additional 30 stores and services. A second phase, to be added at a later date, will include a second department store and further mall space. Completion is scheduled for November, 1971.

A sod turning ceremony was held in June in Prince Albert, Saskatchewan, marking the commencement of construction on South Hill Shoppers Mall, which we are also developing as a joint venture. Major tenants are the Bay department store, Canada Safeway, a planned F. W. Woolworth store and a mall containing 30 additional tenants. Completion on the 254,000 sq. ft., \$5 million, centre is scheduled for the Spring of 1972.

I would like to comment briefly on other projects currently in progress. In Toronto, Ontario, the 31 storey Regency Hyatt House Hotel will be "topped off" in July. This \$18 million, 540 room hotel is scheduled to open in early 1972.

On Royal Centre in Vancouver, B. C., framing and pouring of the office tower and hotel lobbies is nearing completion. This \$50 million development includes a 37 storey office tower; a 36 storey, 700 room Regency Hyatt House convention hotel; a three level customer service branch of the Royal Bank of Canada and an air conditioned shopping mall with 100,000 sq. ft. of leaseable space.

Our construction division is general contractor on all of the above projects and is also engaged by other owners and developers as a general contractor. A contract was recently awarded to us for construction of Northland Village, a shopping centre development in Calgary. This project is now underway and scheduled for completion in November, 1971.

The \$16.6 million contract for construction of the new Mount Royal College in Calgary, is progressing on schedule with structural precast concrete work two thirds completed. The completion date on the college is June, 1972.

The contract for a \$5.7 million co-operative housing development in Southwest Calgary is progressing according to schedule with a completion date of October 31, 1971. This development comprises 381 units, of two, three and four bedroom size, designed to provide low purchase cost housing for low and middle income families.

On April 30, 1971, an offer was made to all shareholders of Great West International by Trizec Corporation Ltd., to acquire the outstanding shares of Great West. The Trizec offer was conditional upon acquiring at least 90% of the outstanding Great West shares by June 1, 1971. This has been successful and the consideration for the offer was mailed to shareholders on June 25, 1971.

Earlier this year, the Montreal-based Trizec gained control of Cummings Properties Ltd., which owns the residual interest in a number of properties in which your company holds a substantial investment.

We look forward to continued expansion as an integral part of the Trizec organization.

On behalf of our Board of Directors

Sincerely,

Sam Hashman
President
Great West International Equities Ltd.

June 28, 1971

GREAT WEST INTERNATIONAL EQUITIES LTD.

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME FOR THE SIX MONTHS ENDED APRIL 30, 1971 (UNAUDITED)

	1971	1970
REVENUE		
Real estate and construction	\$16,374,906	\$13,943,502
Interest	59,482	66,138
Other	127,895	20,081
	<u>16,562,283</u>	<u>14,029,721</u>
EXPENSES		
Real estate and construction	13,050,241	10,590,056
Interest on long-term debt	1,286,528	1,135,567
Interest on other debt	78,741	90,099
General and administrative	370,209	632,519
Depreciation and amortization	344,763	289,693
	<u>15,130,482</u>	<u>12,737,934</u>
Income before income taxes	1,431,801	1,291,787
Income taxes - current	7,971	32,347
- deferred	619,391	612,851
	<u>627,362</u>	<u>645,198</u>
Income before extraordinary item	804,439	646,589
Extraordinary item	—	(2,497,689)
NET INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD	<u><u>\$ 804,439</u></u>	<u><u>\$(1,851,100)</u></u>

*Earnings per share		
Income before extraordinary item	12.5¢	10.1 ¢
Extraordinary item	—	(38.9)¢
Net income (loss)	<u>12.5¢</u>	<u>(28.8)¢</u>

*Cash flow from operations, per share	<u>27.5¢</u>	<u>24.1 ¢</u>
---------------------------------------	--------------	---------------

*Based on the average number of shares outstanding in each period.

GREAT WEST INTERNATIONAL EQUITIES LTD.

CONSOLIDATED STATEMENT OF SOURCE AND USE OF CASH FOR THE SIX MONTHS ENDED APRIL 30, 1971 (UNAUDITED)

	1971	1970
SOURCE OF CASH		
Net income before extraordinary items	\$ 804,439	\$ 646,589
Non-cash items:		
Depreciation	344,763	289,693
Deferred income taxes	619,391	612,851
Cash flow from operations	<u>1,768,593</u>	<u>1,549,133</u>
Proceeds from:		
Mortgages and agreements	4,810,416	3,085,945
Bank loans	454,700	248,534
Sale of investments	417,674	—
Sale of revenue producing properties	—	78,917
Employees' stock options	75,835	—
Repayment of advances by a non-consolidated subsidiary	—	148,684
	<u>7,527,218</u>	<u>5,111,213</u>
USE OF CASH		
Additions to revenue producing properties, completed and under development	6,028,139	3,319,871
Principal payments on:		
Mortgages on revenue producing properties, completed	255,774	192,047
Mortgages on revenue producing properties, under development	410,000	390,000
Notes payable	250,000	440,529
Agreements	196,238	6,514
Purchase of construction and other equipment	58,175	443,085
Purchase of land for future development	—	475,105
Advances to affiliated companies (net)	—	646,317
Net change in other assets and liabilities	888,186	(860,134)
	<u>8,086,512</u>	<u>5,053,334</u>
INCREASE (DECREASE) IN CASH	<u><u>\$(559,294)</u></u>	<u><u>\$ 57,879</u></u>